

## Ville de Pierre-Bénite

# CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA RÉTROCESSION D'UN FONDS DE COMMERCE SIS 63, rue Paul Vaillant Couturier



Le présent cahier des charges répond aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-11 à R.214-16 du Code de l'urbanisme relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

## SOMMAIRE

1. Préambule
2. Contexte et environnement du projet
3. Description du fonds à rétrocéder
4. Conditions de rétrocession
5. Principes et critères de sélection des projets
6. Modalités de candidature

## 1) Préambule

Située sur la première couronne du sud lyonnais, la Ville de Pierre-Bénite est une commune de plus de 10 000 habitants sur la rive droite du Rhône.

Au carrefour de l'A7 et de l'A450, Pierre-Bénite est très bien desservie. La commune est en effet dotée d'un réseau de transports en commun performant et, qui est aujourd'hui encore renforcé depuis l'arrivée du métro B à Oullins et Saint Genis Laval (hôpital Lyon Sud situé sur la commune de Pierre-Bénite). D'autre part, le train place Pierre-Bénite à 7 minutes seulement de la gare de Lyon Perrache et du nouveau quartier « Confluence ».

Son environnement urbain et ses infrastructures de transport n'ont pas empêché la commune de préserver un esprit de « village dans la ville ».

La Ville de Pierre-Bénite est ainsi attachée à préserver ces atouts et à favoriser l'implantation de commerces de proximité.

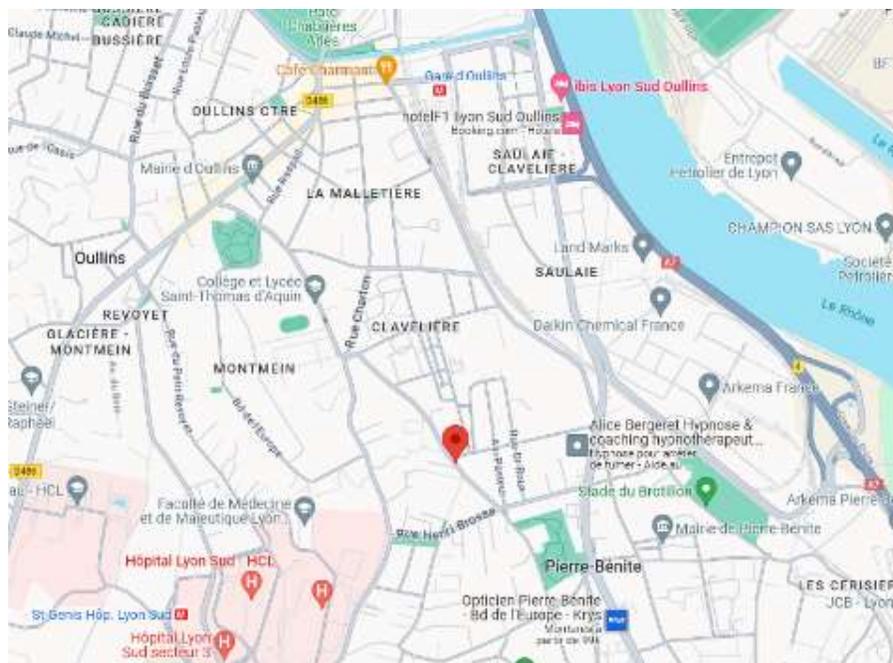
Par délibération du 30 juin 2008, le conseil municipal a approuvé le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et a instauré un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux.

Par une décision en date du 30 mai 2023, la Ville a exercé son droit de préemption sur le projet de cession du fonds de commerce de l'établissement « Bar de la terrasse » sis 63, rue Vaillant Couturier. L'acte de cession a été signé le 29/09/2023.

Conformément aux dispositions légales prévues dans le cadre d'une préemption, la Ville de Pierre-Bénite souhaite désormais rétrocéder ce fonds de commerce.

## 2) Contexte et environnement du projet

Le fonds de commerce, objet du présent cahier des charges de rétrocession, est situé 63, rue Paul Vaillant Couturier, dans le quartier des Combattants.



Le quartier des Combattants constitue un des pôles commerciaux de Pierre-Bénite. Il comprend une pharmacie, une boulangerie, une boucherie, un coiffeur, un centre esthétique, et un tabac presse.

Des stationnements sont disponibles le long des rues Ampère et Paul Vaillant Couturier.

A moins de 5 minutes à pied se situent notamment une résidence-sénior de 45 logements, le parc public Manillier, très prisé des familles et lieu d'animation, et un complexe scolaire (crèche, école, maison de l'enfance).

Le présent cahier des charges a pour objectif d'organiser la rétrocession du fonds au bénéficiaire exclusif d'un exploitant qui exercera une activité conforme aux attendus explicités ci-après.

### **3) Description du fonds à rétrocéder**

La destination prévue par le bail attaché au fonds de commerce est actuellement à usage de Café-Jeux, Restauration.

Le nouveau bail signé avec la Commune indique un usage exclusif de " Activité de café, restauration avec vente à emporter, épicerie, caviste, traiteur ". Conformément à la destination prévue par ce bail, une activité de restauration traditionnelle est privilégiée.

Dans un tel cas, la Ville souhaite favoriser une restauration qualitative avec service à table.

L'hypothèse d'une cuisine partagée entre plusieurs artisans peut aussi être étudiée mais une seule personnalité juridique pourra prétendre à la reprise du fonds de commerce et du bail.

En revanche, les activités de snacking et autres restaurations rapides sont exclues, tout comme celle de PMU. De plus, afin de garantir la diversité commerciale sur le quartier des Combattants, les activités suivantes seront également exclues : agences immobilières, banques et assurances, coiffeurs et autres activités de services tertiaires.

En fonction de l'activité retenue et avec l'accord du bailleur, le bail pourra être déspecialisé.

Le fonds de commerce proposé à la rétrocession comprend :

Des éléments incorporels :

- l'enseigne,
- le nom commercial,
- la clientèle,
- l'achalandage,
- le droit au bail,
- une licence IV.

Des éléments corporels :

- le mobilier commercial,
- les agencements réalisés par le cédant,
- le matériel.

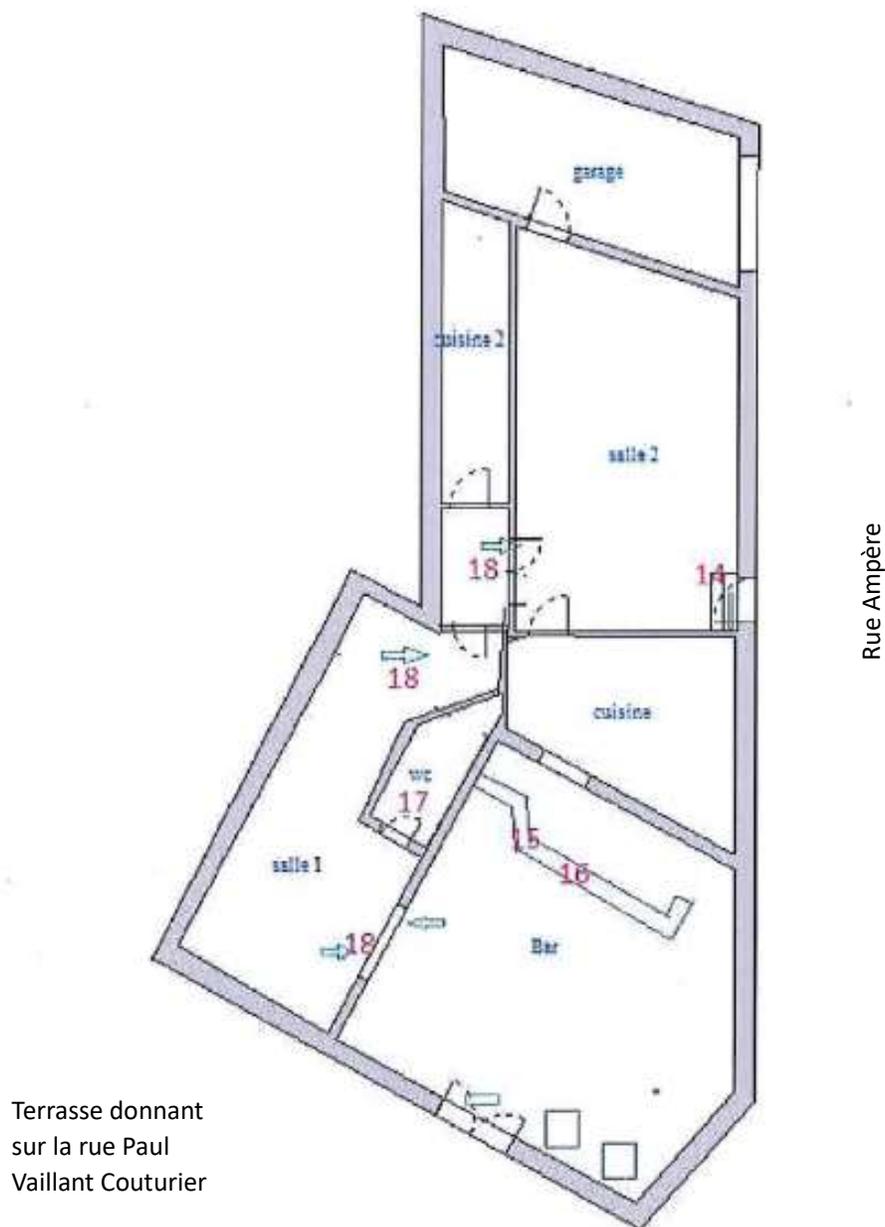
Le détail du mobilier commercial et des équipements compris dans les éléments corporels sera communiqué aux candidats qui en feront la demande.

Il convient de noter que les précédents détenteurs du fonds de commerce avaient mis fin à l'ensemble des contrats de travail et qu'aucun salarié n'est à reprendre.

Le cahier des charges porte sur l'intégralité du fonds, y compris la Licence IV.

Le local commercial présente une superficie de 101.92 m<sup>2</sup> Loi Carrez. Il comprend une grande pièce à usage de restaurant d'environ 56.39 m<sup>2</sup> donnant sur la rue Paul Vaillant Couturier, un WC, deux pièces à usage de cuisine d'environ 6.40 m<sup>2</sup> et 10,51 m<sup>2</sup>, une pièce de 24.15 m<sup>2</sup> donnant sur la rue Ampère et une cave.

Une terrasse ombragée privative d'environ 65.51 m<sup>2</sup>.



Le local sera disponible immédiatement après l'acte de rétrocession.

La loi prévoit que le Maire ayant mis en œuvre son droit de préemption sur un fonds de commerce doit, dans un délai de 2 ans, en effectuer la rétrocession au profit d'un commerçant ou d'un artisan immatriculé au registre du commerce et des sociétés et/ou au répertoire des métiers. Seuls les candidats ayant des entreprises immatriculées pourront donc prétendre à la reprise de ce fonds de commerce.

#### **4) Conditions de rétrocession**

Conditions financières :

- Proposition de rachat du fonds de commerce à présenter à la Ville par le Preneur à partir de 82 000 € minimum. Les candidats sont libres de présenter une offre supérieure,
- Loyer annuel de 15120 € HT et provision pour charges locatives de 1488 € HT par an,
- Dépôt de garantie de 2520 €,
- Impôts et taxes (notamment foncier et ordures ménagères) à la charge du preneur.

Le bail a été signé 29/09/2023 et arrive à échéance le 28/09/2032.

Le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration d'une période triennale, sous réserve d'en avertir le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire notifiés, au moins six mois à l'avance.

La destination actuellement prévue dans le bail est celle d'activité de café, restauration avec vente à emporter, épicerie, caviste, traiteur. Une déspecialisation est possible mais sera subordonnée, sous peine de nullité, à l'accord du bailleur. Elle devra aussi se conformer aux besoins de la Ville (voir paragraphe 3).

L'objectif poursuivi par la collectivité est à la fois de maintenir la diversité commerciale, favoriser la montée en gamme du tissu commercial mais aussi de participer au bien vivre et à l'animation du quartier.

L'accord du bailleur figurera dans l'acte de rétrocession.

La rétrocession devra par la suite être préalablement autorisée par délibération du Conseil Municipal.

Le repreneur devra reprendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de la rétrocession, sans pouvoir exiger de travaux de la part de la Ville de Pierre-Bénite.

L'exploitant du commerce aura l'entière responsabilité d'effectuer les travaux d'aménagement, de rénovation et de mise en conformité en termes de sécurité et d'accessibilité résultants de la réglementation en vigueur pour les établissements recevant du public.

Par ailleurs, tous travaux de réfection de la devanture ainsi que la pose d'une enseigne commerciale seront soumis aux règlements en vigueur et feront l'objet d'autorisations administratives.

## 5) Critères de sélection des projets

Les candidats détailleront et expliciteront les éléments qui caractérisent leurs offres : concept/identité du projet, produits, prix, parcours du candidat et de son équipe, aménagements intérieur et extérieur envisagés.

Une analyse des candidatures sera réalisée avant la sélection du futur repreneur du fonds de commerce.

Cette sélection s'effectuera en particulier sur la base des critères suivants :

### **Offre de rachat du fonds de commerce**

- Le montant du rachat constituera un critère de sélection des offres.

### **Le projet commercial**

- La qualité et la nature de l'offre proposée,
- La cohérence du positionnement par rapport à l'offre déjà présente sur la commune. Complémentarité, différenciation et objectifs face à la concurrence.
- Le soin apporté à la sélection des produits et aux circuits d'approvisionnement,
- Les qualifications et l'expérience du candidat dans la tenue d'un établissement similaire ou susceptibles de servir le projet.

### **La viabilité économique du projet**

- La solidité financière du candidat,
- Le modèle économique du projet soutenu par un business plan réaliste.

### **La pertinence technique du projet**

- Qualité des aménagements intérieurs, rénovation du commerce
- Projet d'enseigne / façades et vitrines.

La commune se réserve le droit de prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision jugée utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire. Dans le cas où le candidat aurait déjà un commerce similaire, la commune pourra visiter cet établissement.

## 6) Modalités de candidature

Transmission des dossiers :

- Par courrier : Ville de Oullins Pierre-Bénite – Service Développement économique
- Dépôt en mairie : à l'accueil de la mairie centrale de Oullins Pierre-Bénite
- Par courriel : [developpement-economique@oullinspierrebenite.fr](mailto:developpement-economique@oullinspierrebenite.fr)

Indiquer impérativement en objet du message « reprise du fonds de commerce Bar de la Terrasse ».

Avant de faire leur proposition de candidature à la Ville, les candidats pourront solliciter une visite de l'établissement, ainsi qu'une réunion d'explication.

A l'issue de cet entretien, un dossier de candidature devra être communiqué.

Conformément à l'article R 214-12 du code de l'urbanisme, « les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre des commerces et des sociétés ou

au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan ».

Afin que leur dossier soit analysé, les candidats doivent déposer les pièces suivantes :

- Carte nationale d'identité en cours de validité de la candidature de la personne physique ou du représentant légal de la personne morale
- Justificatif de domicile de moins de 3 mois
- 3 derniers avis d'imposition
- Extrait de casier judiciaire n°3
- Curriculum vitae
- Lettre de motivation
- Attestations de capacités professionnelles (diplômes, certificats...)
- Plan de financement du projet
- Immatriculation au Registre du Commerce et de Sociétés ou au répertoire des métiers
- Le présent cahier des charges, signé et paraphé sur chaque page par le candidat.
- Le projet détaillé et motivé. Ce document écrit permettra de présenter le projet de reprise du fonds de commerce et d'évaluer les objectifs personnels et professionnels des candidats. Il devra décrire tous les aspects du projet et sera analysé sur la base des critères décrits au paragraphe 4.

A ce dossier pourra être ajouté tout autre élément permettant d'apprécier la faisabilité du projet (rétro planning, documents techniques, plan d'aménagement, fiches projets, photos montages...)

**LA DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES EST FIXÉE AU 15/02/2024**

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la Ville de Pierre-Bénite se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à candidatures et de procéder à la publication d'un nouvel avis de rétrocession.

La Ville se réserve aussi le droit d'ouvrir des négociations avec les candidats sur les différents aspects du dossier.